

Sjusetevegen 3



Velkommen til

Sjusetevegen 3



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2025

Øystese

Flott og moderne leilighet fra 2020 midt i Øystese sentrum | To soverom og tilhørende parkeringsplass | Heis i bygget

Prisantydning	3 290 000,-
Fellesgjeld	4 030,-
Omkostninger	83 700,-
Totalpris	3 377 730,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 920,-
BRA-i	90 kvm
Totalt BRA	95 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2020

Megler	Torstein Mæland
Telefon	971 61 617
E-post	t.meland@nordvikbolig.no

Megler 2	Kjetil Solheim Aarsand
Telefon	988 20 428
E-post	k.aarsand@nordvikbolig.no



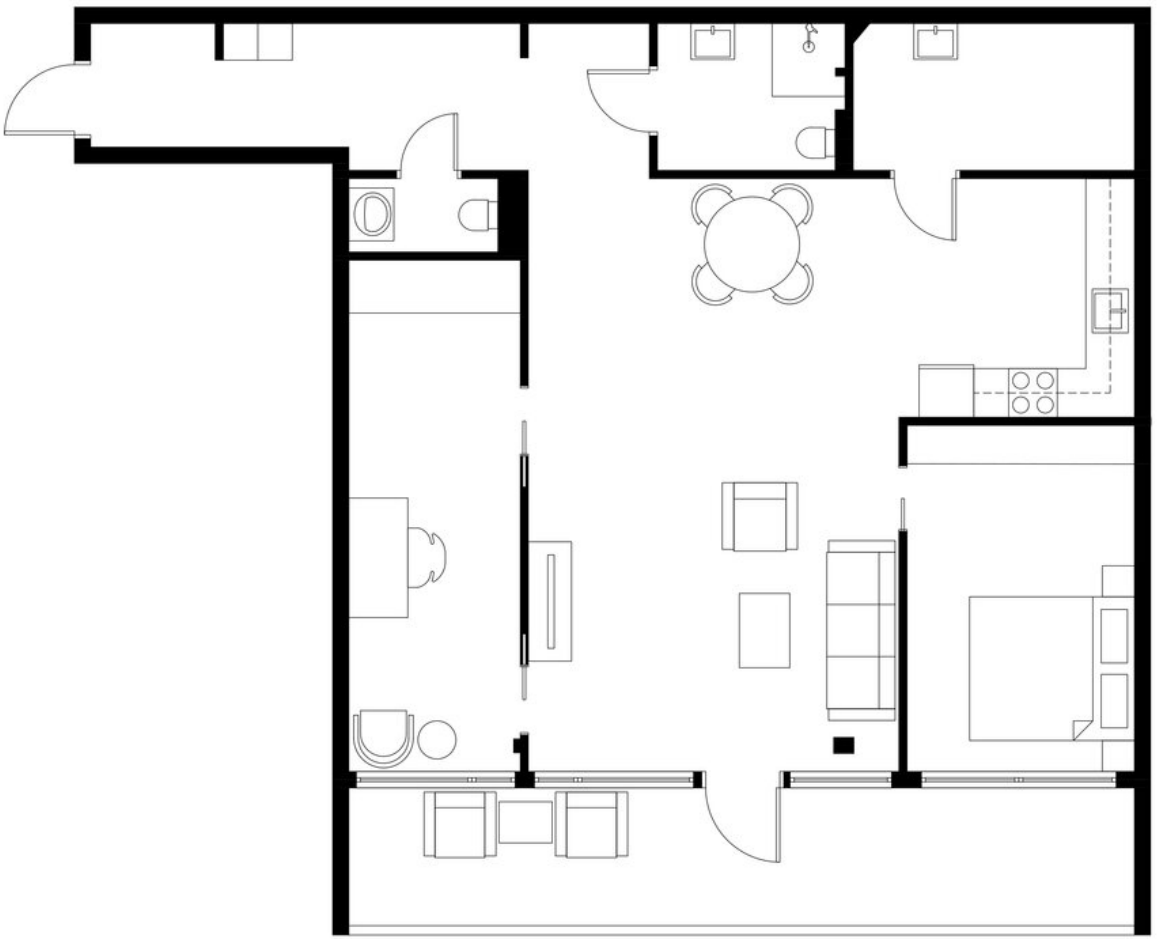
Arealer og innhold

BRA-i:	90 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	95 kvm
TBA:	16 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.



Informasjon

Sjusetevegen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
37-0004/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44, bnr 138, snr 7 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Selger
Jonas Høgenæs Klyve

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
4 030,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 294 030,- (Pris inkl. fellesgjeld)
Omkostninger:
82 350,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
3 377 730,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 390 430,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 90 kvm.
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 16 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,47 meter i stue/kjøkken

I følge eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende areal:
- Bod i kjeller på 5 m^2. Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom

Innhold

Leilighet over ett plan, beliggende i byggets 2.etasje med følgende innhold: Entre/gang, to soverom, toalettrom, bad, vaskerom/teknisk rom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Tilhørende leiligheten medfølger det også en bod i fellesareal på ca 5 m2.

Standard

Denne moderne leiligheten, oppført i 2020, gir et friskt og innbydende uttrykk fra det øyeblikket du trer inn. Med 90 kvm BRA-i fordelt på en gjennomtenkt planløsning, får du en bolig som kombinerer stil, komfort og funksjonalitet på en imponerende måte.

Leiligheten ligger i andre etasje og har to gode soverom, samt en romslig stue med åpen kjøkkenløsning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og de moderne materialvalgene og lyse overflatene skaper en stilren og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en balkong hvor du kan nyte frisk luft og utsikten mot nærområdet.

Boligen har også et flott og moderne bad med delikate fliser, dusjløsning og god oppbevaringsplass, samt et praktisk ekstra WC-rom – en smart løsning i en hektisk hverdag. I tillegg finner du et praktisk teknisk rom/vaskerom med plass til både

vaskemaskin, tørketrommel og oppbevaring, noe som gir god funksjonalitet til hjemmet.

I tillegg følger det med en bod på fellesareal på ca. 5 kvadratmeter, som gir ekstra lagringsplass til sesongutstyr og andre gjenstander du ønsker å oppbevare utenfor leiligheten.

Dette er en bolig som passer perfekt for små familier, par eller enslige som ønsker en moderne, lettstelt leilighet med gjennomtenkte løsninger.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Tilstandsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven. Leiligheten har fått "TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK" på samtlige punkter.

Parkering

En parkeringsplass tilhørende leiligheten på nordsiden av bygget, mot barneskolen. Felles parkeringsplass for sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Hardingtakst AS v/ Andreas Handegard

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Eiendommen er bebygget med et kombinert bolig/næringsbygg med leiligheter i andre etasje. Denne leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, teknisk rom og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten parkeringsplass og en egen bod via fellesareal i underetasje. Leiligheten har også veranda/balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

Selger har ikke innhentet tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova. Forskriften stiller minstekrav til hvilke bygningsdeler som skal undersøkes, hvordan disse undersøkelsene skal skje, og hvordan informasjonen skal presenteres i rapporten. Det er ikke lovpålagt å innhente slik tilstandsrapport, men fraværet av en slik rapport innebærer normalt at det er gjort færre undersøkelser av byggesakkyndig og at kjøper får mindre informasjon om eiendommen enn hva kjøper ville fått dersom det var innhentet en tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Eiendommen kan fritt leies.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang, vaskerom/teknisk rom, bad og toalettrom. Ellers elektrik oppvarming etter behov.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 920,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles forsikring, drift og vedlikehold av heis, strøm på fellesareal, sparing til fremtidig drift og vedlikehold. Styreleder informerer om at det ikke er planlagt endringer i fellesutgiftene.

Kommunale avgifter

Kr 15 005,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp og eiendomsskatt.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

I tillegg kommer årlig avgift på renovasjon til BIR på ca kr. 2 000,-
Kommunale avgifter inkluderer:

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 765 699,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 062 794,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiga Tunet, orgnr. 930335231

Forretningsfører

Fadnes Rekneskap AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 4 030,- pr. 27.02.2025

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter er vedlagt. I henhold til vedtekter benyttes Norges Huseierforbund sitt ordensreglement til enhver tid så langt de passer inn.

Dyrehold

Husdyrhold er tillat, kreves godkjenning fra sameiet.

Sameiets forsikring

Fremtind

Polisenr. 73800003

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 940 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Enkel adkomst fra parkeringsplass via sameiet hovedinngang eller fra Tunet. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik Bolig på visningsdagen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen nyter en gunstig og sentral plassering i Tunet, Øystese, som gir deg umiddelbar tilgang til et variert spekter av bekvemmeligheter. Her finner du en rekke butikker, inkludert Coop Extra og Byggmix, Huus bokhandel, en sjarmerende blomsterbutikk, samt en koselig kafé som serverer hjemmelaget mat i en innbydende atmosfære.

Øystese er en idyllisk perle for de som setter pris på vakre naturområder og hverdagens ro. Regionen er kjent for den praktfulle Hardangerfjorden, hvor det majestetiske samspillet mellom fjord og fjell definerer det storslåtte naturlandskapet. Det er ikke overraskende at Hardanger tiltrekker seg de som søker berikende opplevelser i den norske naturen.

Uansett årstid har Øystese mye å by på. Sjusete Skisenter er bare en kort 15-minutters kjøretur unna, og du finner Kvamskogen med sine alpinanlegg og flotte langrennsløyper ca 25-minutters kjøretur unna. Kvamskogen er en skattekiste for vinterentusiaster og snøelskere. Norheimsund ligger mindre enn 10 minutter unna og tilbyr ytterligere tjenester og fasiliteter. Fitjadalen er et ideelt område for både korte og lange turer, med badevann og gode fiskemuligheter.

I umiddelbar nærhet til Tunet finner du Hardangersenter, en handelsdestinasjon som huser et utvalg av butikker, inkludert Kiwi, MX-sport, en skobutikk, Bunadsbua, en bowlinghall og en restaurant.

Øystese har også det anerkjente Kunsthuset Kabuso, en idrettshall, barne- og ungdomsskoler samt flere barnehager. Hardangerbadet, et bade- og svømmeanlegg, fungerer som et sentrum for helse og velvære, inkludert et visningssenter for laks og en helsepark som inkluderer et legesenter, apotek, fysioterapi og tannlege. Like ved ligger Hardangerfjord hotel, som tilbyr en familievennlig sandstrand rett nedenfor hotellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.03.2021.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens rombruk/rombenevnelser samstemmer med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område. Eiendommen er i henhold til reguleringsplan "Mikkjelsflaten - Tunet i Øystese" regulert til bolig/forretning/kontor.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

06.05.2020 - Dokumentnr: 2419026 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 96/2100
(Godkjente seksjoneringspapirer med tegninger av eiendommen)

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 16 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 105 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. februar 2025

Ansvarlig megler

Torstein Mæland, Eiendomsmegler
Tlf. 97161617

Megler

Kjetil Solheim Aarsand, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 98820428

Meglerforetaket

Nordvik Hardanger
Grova 10
5600 NORHEIMSUND
Juridisk navn: Hardanger Eigedomsmekling AS
Org. nr.: 927 380 307

Vedlegg

Sjusetevegen 3

Sjusetevegen 3

Nabolaget Øystese sentrum/Torpe - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øystese skule (1-7 kl.) 253 elever, 16 klasser	**2 min** 0.2 km
Kvam ungdomsskule (8-10 kl.) 260 elever, 18 klasser	**6 min** 0.4 km
Kvam vgs. avd Øystese 252 elever, 13 klasser	**14 min** 0.9 km
Kvam vgs. avd Norheimsund 200 elever, 16 klasser	**11 min** 8.8 km

Ladepunkt for el-bil

Øystese	**3 min**
Recharge Esso Øystese	**11 min**

Offentlig transport

Øystese Linje 925	**3 min** 0.2 km
Bergen Flesland	**1 t 27 min**

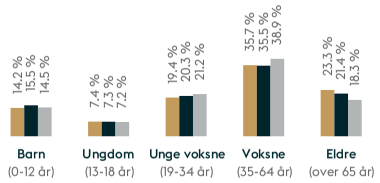
Barnehager

Sjydnahaugen barnehage (1-5 år... 72 barn	**7 min** 0.5 km
Bjørketeigen barnehage (1-5 år... 82 barn	**24 min** 1.8 km

Dagligvare

Coop Extra Øystese	**1 min**
Kiwi Øystese	**2 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øystese sentrum/Torpe	1 381	625
Øystese	2 308	1 044
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Øystese barneskule	**3 min**
Øystese idrettsplass	**5 min**
Hardangerbadet	**3 min**

«Barnevennlig område med fantastisk utsikt og naturen rett utenfor døren! Norges fineste!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
KVAM kommune
gnr. 44, bnr. 138, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 12.02.2025 Rapportdato: 17.02.2025 Oppdragsnr.: 22210-1224 Referansenummer: RJ7041

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Andreas Handegard

HARDINGTAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hardingtakst AS

• Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert fleire tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggteknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: post@hardingtakst.no
Sjå også nettsida vår: www.hardingtakst.no



Rapportansvarlig

Andreas H

Andreas Handegard
Uavhengig Takstingeniør
andreas@hardingtakst.no
970 45 050

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eiendommen har en sentral beliggenhet på Tunet i Øystese. Vendt mot sør-vest med utsikt over nærområdet. Det er gangavstand til barnehage, skole, dagligvarebutikk, restauranter, butikker, apotek, badestrand m.m. Fitjadalen og fjellene rundt byr på flotte turmuligheter, med flere merkede stier for fotturer og andre utendørsaktiviteter. Det er også kort kjøreavstand til Sjusete, som har preparerte langrennsløyper. I tillegg ligger Kvamskogen bare ca. 30 minutter unna, med flere fine turstier, langrennsløyper og alpinanlegg. Det tar omtrent 1 time og 15 minutter å kjøre til Bergen sentrum.

TOMT:
Tomten har et relativt planert terreng. Det er plass til flere biler på egen tomt. Tunet er opparbeidet med asfalt og grus.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:
Eiendommen er bebygget med et kombinert bolig/næringsbygg med leiligheter i andre etasje. Denne leiligheten inneholder gang, stue/kjøkken, toalettrom, bad, teknisk rom og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten parkeringsplass og en egen bod via fellesareal i underetasje. Leiligheten har også veranda/balkong med adkomst fra stue/kjøkken.

OPPVARMING:
- Vannbåren gulvvarme (se romnavn under beskrivelse).

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Vannrør av kobber og plast i "rør-i-rør" system.
- Avløpsrør av plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Avtrekksvarmepumpe.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:
- Malt enkelte overflater.
- Montert høyskap på bad og innredning for oppbevaring på teknisk rom.

Ellers er det ikke foretatt vesentlige utskiftinger utover normalt vedlikehold siden boligen ble bygget.

HELHETSVURDERING:
Innvendig har våtrom, kjøkken og innvendige overflater en moderne og tidsriktig standard.

Boligen er forholdsvis ny, med lite vedlikeholdsbehov. Det anbefales jevnlig vedlikehold, spesielt utvendig. Dette fører normalt til at bygningsdelene har lengre brukstid før utskifting er nødvendig. Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

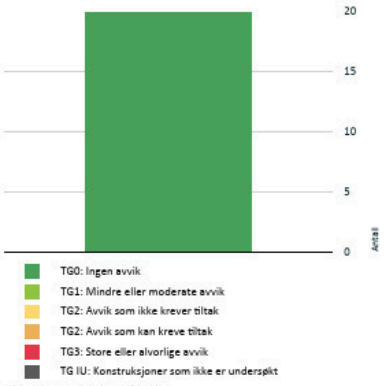
Til informasjon: Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom". På fremviste tegninger omtales rommet som bod/vaskerom. Jeg har gjort det siden rommet fremstår mer som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom). Areal utgjør ca 3 m².

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningssakkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftinger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. Legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

Anvendelse
Leilighet

UTVENDIG

TG 0 Vinduer og ytterdører

Aluminiumsbeslåtte vinduer og ytterdør med isolerglass.

Kommentar:
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører.
Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys.
Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

Kommentar:
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.
- Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Andre utvendige forhold

Denne boligen er en del av ett boligsameie/borettslag. Vårt oppdrag/mandat gjelder denne seksjonen/andelen og er begrenset til innvendig forhold i leiligheten, samt utvendige forhold som har nær tilknytning til denne leiligheten. (f.eks vindu, ytterdør, terrasse.)

Det er derfor ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller/loft m.m.

Kommentar:
Det er ikke fremlagt eller opplyst om det foreligger tilstandsrapport for fellesdeler. Dette anbefales på generelt grunnlag.

I større bygg med flere bo-enheter, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon. Jeg har ikke mottatt dette, og heller ikke kontrollert dette nærmere.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendige overflater fremstår som moderne, med tidsriktig standard.

Kommentar:
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i stue/kjøkken.

Kommentar:
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

Øvrig kommentar:
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Gulv mot grunn:
Denne delen av boligen/leiligheten har ikke gulv mot grunn og er derfor ikke ytterligere kommentert eller kontrollert i denne rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD 4,1M²

Generell

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater:
Fliser på gulv, fliser på vegger og malte plater i himling.

Installasjoner:
Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant.

Alder:
Rommet er fra byggeår.

Levetid:
Normal levetid for våtrom er fra 15 til 25 år.
- Jo eldre et våtrom er, desto større er risikoen for lekkasjer og skader.
- Generelt anbefales det dusjkabinett på våtrom eldre enn 10 år.

Dokumentasjon/utførelse:

Utover ferdigattest (regnes som dokumentasjon på faglig utførelse), er det ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Overflater vegger og himling

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Overflater Gulv

Viser til "generell" for beskrivelse av overflater.

Fallforhold:
Det er utført en stikkprøve for å kontrollere fallforholdene, lokalt fall rundt sluk og høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist.
Ujevnheter kan ikke utelukkes.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast. Det er synlig membran og klemring.

Kommentar:
Membran/tettesjikt er vanskelig å kontrollere uten dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Viser til "generell" for beskrivelse av sanitærutstyr.

Levetid:
Normal levetid for sanitærinstallasjoner er avhengig av flere faktorer, blant annet kvalitet, vedlikehold og bruk. Generelt kan man forvente at sanitærinstallasjoner har en levetid på 10 til 25 år.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Ventilasjon

Rommet har mekanisk/balansert avtrekk med tilluft.

2. ETASJE > BAD 4,1M²

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke nødvendig fordi rommet nylig er oppført eller renovert og det foreligger dokumentasjon i form av ferdigattest/faktura.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 50,4M²

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kombiskap (kjøl/frys), mikrobølgeovn, samt stekeovn og platetopp.

Generelt:
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert.
Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 50,4M²

TG 0 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM 1,6M²

TG 0 Overflater og konstruksjon

Overflater:
Toalettrom med overflater av fliser på gulv, sokkelflis og malte plater på vegger/himling.

Utstyrt med:
Rommet er innredet med vegghengt toalett og vegghengt servant.

Ventilering:
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 0 Vann og avløpsrør

Vannledninger av kobber og plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:
Evt. stoppekran er ikke funksjonstestet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner integrert i avtrekksvarmepumpen.

Service:
Det er utført jevnlig service på anlegget.

Vedlikehold:
Det anbefales å skifte filter i ventilasjonsaggregatet årlig, og selve aggregatet bør rengjøres hvert annet år.

Kommentar:
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin på teknisk rom.

Kommentar:
Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er bygget som et våtrom med de krevene det innebærer.

TG 0 Varmesentral

Det er montert en avtrekksvarmepumpe som dekker leilighetens behov for oppvarming, varmtvann, ventilasjon og varmegjenvinning. Anlegget er plassert i teknisk rom.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:
Det er utført jevnlig service på anlegget.

Levetid:
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer som kvaliteten på utstyret, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder integrert i avtrekksvarmepumpe er plassert på teknisk rom.
Størrelse: Ca 170 liter.
Årstall/alder: Fra byggeår (2020).

Viktig:
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

TG 0 Vannbåren varme

Det opplyses at det er vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken, gang, teknisk rom, bad og toalettrom.

Viktig:
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

TG 0 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Samsvarserklæring:
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell kommentar
Basert på en enkel vurdering ble det ikke avdekket vesentlige avvik.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at jeg ikke har fagkompetanse på område, og vurderingen er basert på en enkel gjennomgang av tilgjengelig dokumentasjon og tilgjengelige deler av installasjonen.

TG 0 Brannteknikske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Kommentar:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

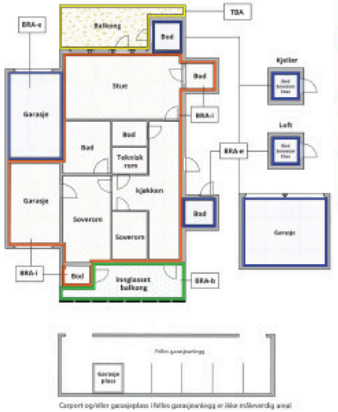
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En brannceller er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	90			90	16
Underetasje		5		5	
SUM	**90**	**5**			**16**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken 50,4m², Soverom 12,3m², Soverom 12,1m², Toalettrom 1,6m², Bad 4,1m², Teknisk rom 6,2m²		
Underetasje		Bod 5,0m²	

Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,47 meter i stue/kjøkken.

I følge eier/oppdragsgiver disponerer leiligheten følgende areal:
- Bod i kjeller på 5 m². Arealet er medregnet, uavhengig av hva som er seksjonert som "fellesareal".

Øvrige kommentarer:
- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.
- Jeg anser plassbygget skap/oppbevaring som en del av rommets innredning, og areal er inkludert i tilhørende rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Til informasjon: Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom". På fremviste tegninger omtales rommet som bod/vaskerom. Jeg har gjort det siden rommet fremstår mer som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom). Areal utgjør ca 3 m².

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: For nærmere beskrivelse se oversikt under "beskrivelse av eiendommen".
Er det utført håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, bør selger legge frem faktura/dokumentasjon til interessenter.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe.

Brannteknisk forhold:
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr.
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, men jevnlig tilsyn anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	83	7

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Rom utenfor seksjonen (i fellesareal) skal inkluderes i nye måleregler, men ikke i de gamle. Det vil derfor være forskjell i arealoppstillingen. Se ellers forutsetninger og mer detaljer om måleregler i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Øvrige kommentarer:
- Jeg har skjønnsmessig valgt å definere rommet med tekniske installasjoner som "bod/teknisk rom", siden rommet fremstår som en bod og ikke som et innredet våtrom (vaskerom). På tegninger er rommet betegnet som bod/vaskerom. Areal utgjør ca 7 m².
- Utover overnevnte areal er det en tilhørende bod utenfor leiligheten på ca 5 m². - Rom utenfor seksjonen (i fellesareal) skal inkluderes i nye måleregler, men ikke i de gamle. Det vil derfor være forskjell i arealoppstillingen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2025	Andreas Handegard	Takstingeniør
	Jonas Høgenæs Klyve	Kunde

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4622 KVAM	44	138	0	7		IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sjusetevegen 3

Hjemmelshaver
Klyve Jonas Høgenæs

Kommentar
Det er ikke fremlagt vedtekter for sameie, det forutsettes at sameie er ansvarlig for utvendig vedlikehold. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i vedtektene og rettigheter/plikter for seksjonen og sameie.

Eierandel
96 / 2100

Eiendomsopplysninger

Begrensninger

Grunnboksutskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

Tinglyste retter/øvrige forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste rettigheter.

Øvrige forhold

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, infoland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Egenerklæring skal følge salgsoppgaven, og vi anbefaler at interessenter leser gjennom skjemaet, da det kan inneholde relevante og nyttige opplysninger som ikke er beskrevet i denne rapporten	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Fremvist		Nei
Tidligere takst/salgsdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra desse dokumentene	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE
Gnr 44 - Bnr 138
4622 KVAM

Hardingtakst AS
Hardangerfjordvegen 455
5610 ØYSTESE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten fremhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RJ7041

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. feb. 2025

Oppdragsnummer
37-0004/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sjusetevegen 3, 5610 ØYSTESE

Meglerfirma
Nordvik Hardanger

Selgere
Jonas Høgenæs Klyve

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5963863
Forsikret i: Eika

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det er satt opp et høyskap på badet. Gjort selv.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Sluk på vaskerom kan tørke ut 1-2 ganger i året om det ikke er hellt nedi noe vann der. Er blitt fikset når nødvendig ved å helle i vann i sluken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

Eventuell kommentar: Til tider kan det vere stort fugleliv i sentrum, men dette gjeld for heile bygda.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja

Beskriv: Oljetank er nedgravd på eiendomen til sameiget, informert ut fra takstvurdering før kjøp av leiligheten i 2022. Oljetanken er sameiet sitt ansvar.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

Eventuell kommentar: Uvisst.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 37-0004/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Klyve, Jonas Høgenæs	2025-02-10

Identifikasjon

bankID Klyve, Jonas Høgenæs

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

6

\K2771\01

SAMEIEVEDTEKTER

for

Sameiga TUNET
gnr. 44 bnr. 138 ; Sjusetevegen 3; 5610 Øystese

§ 1
Navn

Sameiets navn er **TUNET.**

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter (10 seksjoner) i eiendommen gnr. 44 bnr. 138 i Kvam Herad. En næringsseksjon og 9 boligseksjoner

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til, pluss evt. tilleggsdel/ er.

Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik det framgår av planskissene vedlagt seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene (hoveddel, seksjonert tilleggsdel) er fellesareal (både inne og ute).

§ 3
Formål

Den seksjonerte næringsseksjonen skal nyttes til næring.

Boligseksjonene, skal brukes til boligformål.

Bxl.

7

§ 4
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller sameiermøtet.

§ 5
Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter, har sameierne full rettslig rådighet over sin bruksenhet. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine bruksenheter.

Dersom en seksjonssameier leier ut sin seksjon helt eller delvis, skal hun/ han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøter og styret.

Ethvert salg eller bortleie av bruksenhet skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/ leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Prokura kan tegnes av styrets leder alene. Dersom styrets leder ikke er tilgjengelig, kan prokura tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

§ 6
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Hvor flere eier en bruksenhet, må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere sameierne på sameiermøte.

Bxl.

8

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. styrets årsberetning,
2. styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. valg av styre,
4. årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jfr. § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger har hver boligseksjon 1 stemme, mens næringsseksjonen har 6 stemmer, totalt 15 stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

9

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd, annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over bruksenheten,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §14.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enig hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) Oppløsning av sameiet
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjoneierne.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 5 medlemmer. 3 av medlemmene velges av boligseksjonene, og 2 medlemer av næringsseksjonen. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

10

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11
Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds (NHF`s) ordensreglement til enhver tid så langt de passer, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

Det er ikke anledning til å henge opp blomsterkasser el.l. på balkongrekkverket. Det kan settes opp krukker/ urner på balkonggulvet.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

11

§ 13
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

Felleskostnader skal fordeles mellom samtlige sameiere etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller det følger av disse sameievedtekter.

Som felleskostnader som skal deles etter sameiebrøken anses blant annet:

a) kostnader til forretningsførsel og styrehonorarer,
b) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer,
c) kostnader og drift av tekniske anlegg, herunder heis,
d) kostnader til rydding, brøyting m.m. av fortau,
e) forsikring, jf. § 17,
f) avsetning til vedlikeholdsfond.

Renovasjonsavgift og straumkostnader til den enkelte seksjon, skal dekkes av hver enkelt seksjon.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

12

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18
Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet, skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge bruksenheten. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve bruksenheten solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

13

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

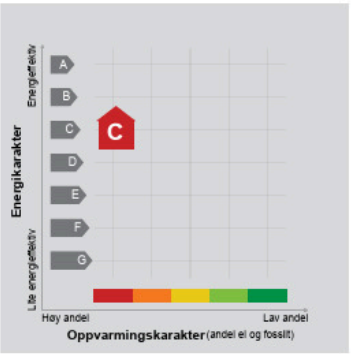
*****

Vedtatt, Voss den 26.02.20

Tunet Øystese AS

ENERGIATTEST

Adresse	Sjusetevegen 3
Postnummer	5610
Sted	ØYSTESE
Kommunenamn	Kvam
Gårdsnummer	44
Bruksnummer	138
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117849244
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-76653
Dato	06.02.2025



Energimerket seier korleis energistandarden til bustaden er. Energimerket er sett saman av ein energikarakter og ein oppvarmingskarakter, sjå figuren. Energimerket blir symbolisert med eit hus, der fargen viser oppvarmingskarakteren og bokstaven viser energikarakteren.

Energikarakteren fortel kor energieffektiv bustaden er, medrekna oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå det som er den typiske energibruken for bustadtypen. Berekningane er gjorde ut frå det som er normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er den energimessige standarden til bustaden og ikkje bruken som avgjer energikarakteren. A betyr at bustaden er energieffektiv, medan G betyr at bustaden er lite energieffektiv.

Ein bustad som er bygd etter dei byggjeforskriftene som blei vedtekne i 2010, får normalt C.

Oppvarmingskarakteren fortel kor stor del av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvatn) som blir dekt av elektrisitet, olje eller gass.
Grøn farge tyder at ein liten del blir dekt av el, olje og gass, medan raud farge tyder at ein stor del blir dekt av el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til auka bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for berekningane, sjå www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 7 536 kWh pr. år

Den målte energibruken er gjennomsnittet av den mengda av energi som bustaden har brukt dei siste tre åra.
Det er oppgjeve at det i gjennomsnitt er brukt:

7 536 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pelletar/halm/flis)	0 liter ved

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden

Energibehovet blir påverka av korleis ein nyttar bustaden, og bruksmønsteret kan forklare avvik mellom den det er berekna og den målte energibruken. Gode energivanar medverkar til at energibehovet blir redusert.
Energibehovet kan også bli lågare enn normalt dersom:

- delar av bustaden ikkje er i bruk,
- færre personar enn det som blir rekna som normalt, som bruker bustaden, eller
- bustaden ikkje blir brukt heile året

Gode energivanar

Ved å følgje enkle tips kan du redusere energibehovet ditt, men det påverkar ikkje energimerket til bustaden.

Energimerket kan berre endrast gjennom fysiske endringar på bustaden.

Tips 1: Følg med på energibruken i bustaden
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvatn fornuftig

Moglege forbetringar for energistandarden til bustaden

Ut frå dei opplysningane som er gjevne om bustaden, anbefaler ein dei følgjande energieffektiviserande tiltaka. Dette er tiltak som kan gje bygningen eit betre energimerke.

Somme av tiltaka kan i tillegg vere svært lønsame. Tiltaka bør spesielt vurderast ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For ein full omtale av tiltaka, sjå Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av urbrytar på motorvarmar
- Vask med fulle maskinar
- Bruk varmtvann fornuftig

Vi tek atterhald om at desse framlegga til tiltak er gjorde ut frå dei opplysningane som er gjevne om bygningen. Ein bør kontakte fagfolk og be dei vurdere tiltaka nærmare. Skal ein gjennomføre tiltak, må det skje i samsvar med gjeldande lovverk, og ein må ta omsyn til krav til godt inneklima og førebygging av fuktskadar og andre byggskadar.

Bustaddata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som eigaren av bustaden gav da attesten blei registrert. Nedanfor følgjer eit oversyn over dei viktigaste opplysningane som er gjevne, og som eigaren av bustaden er ansvarleg for.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggjeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindauge:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der det ikkje er gjeve opplysningar, er det nytta typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen. For meir informasjon om berekningar, sjå https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/

Om grunnlaget for energiattesten

Dei opplysningane som er gjevne om bustaden kan ein finne ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På sida "Eiendommer" kan du søke opp bustaden og hente fram energiattestar som er laga tidlegare. For å sjå detaljar for bustaden kor det er nytta detaljert registrering må du velje "Gjenbruk" av attesten under "Offisielle energiattester" i skjermbiletet "Valgt eiendom".

Eigaren av bustaden er ansvarleg for at det blir brukt riktige opplysningar. Derfor må ein ta opp eventuelle galne opplysningar med seljaren eller utleigaren, sidan dette kan påverke prisfastsetjinga. Det kan når som helst lagast ein ny energiattest.

Om energimerkeordninga

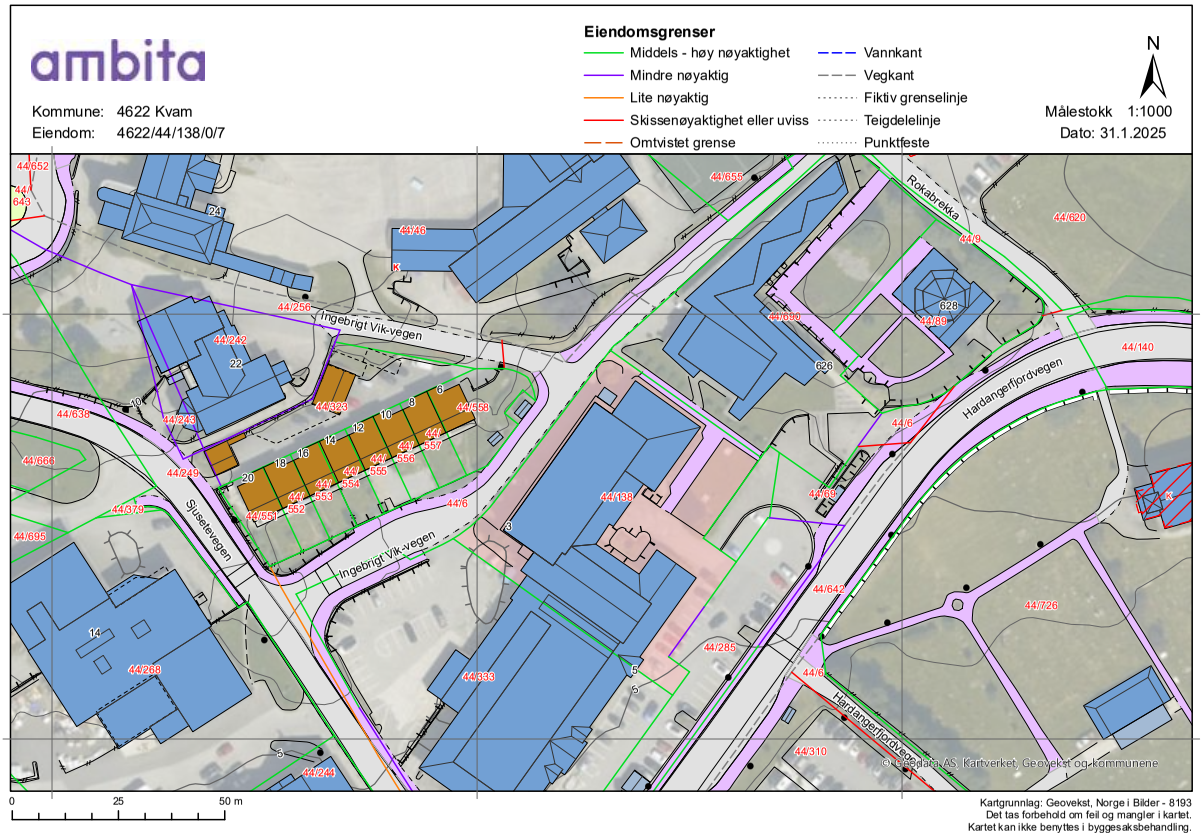
Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket blir berekna på grunnlag av dei opplysningane som er gjevne om bustaden. Der det ikkje er gjeve nokon informasjon, nyttar ein typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå den tidsperioden da bygningen blei reist. Metodane for berekning av energikarakteren byggjer på Norsk Standard NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/).

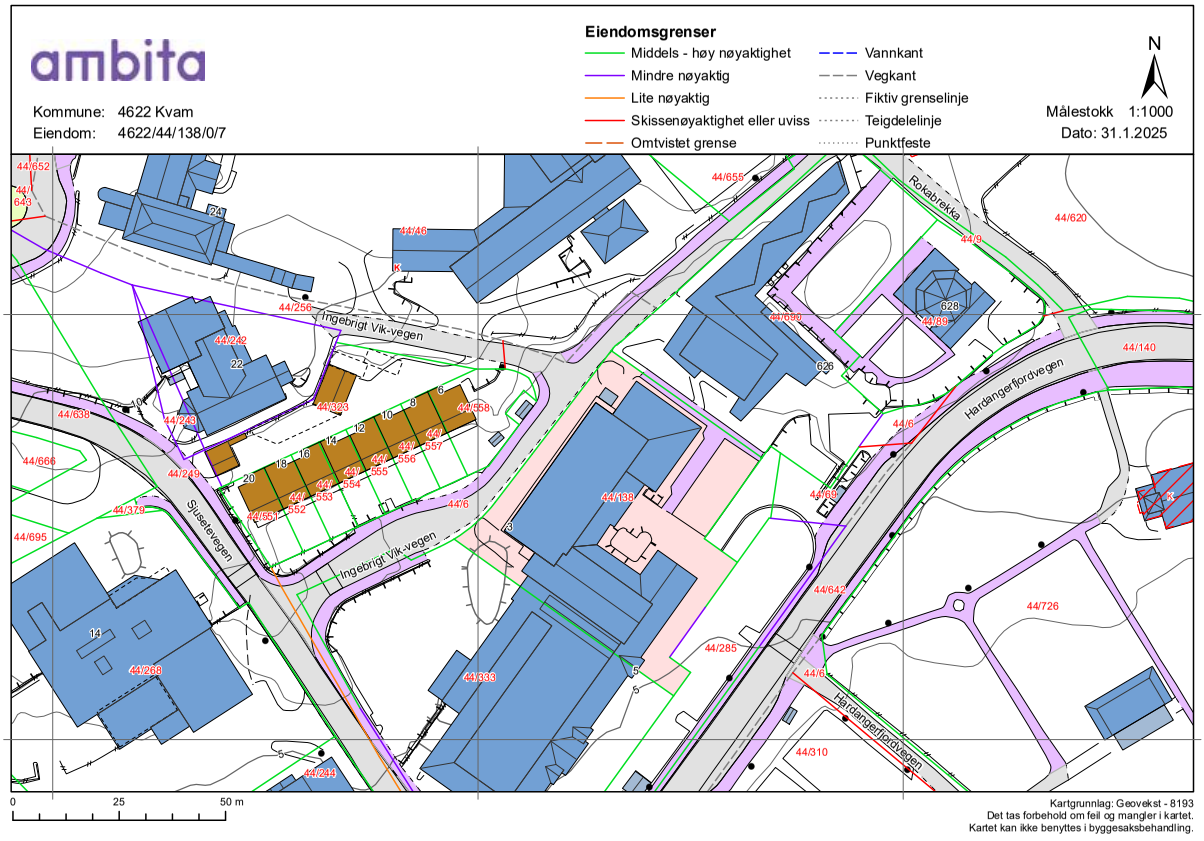
Har ein spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga, gjennomføring av energieffektivisering eller tilskotsordningar, kan ein vende seg til Enova Svarer tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikta til energimerking er omtalt i energimerkeforskrifta (bygningar).

Nærmare opplysningar om energimerkeordninga kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterlegare råd og rettleiing når det gjeld effektiv energibruk, ver venleg og sjå www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/44/138/0/7
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 31.1.2025
Ingebrigt Vik-vegen
Slusetevegen
Hardangerfjordvegen
Rokabrekka
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4622 Kvam
Eiendom: 4622/44/138/0/7
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 31.1.2025
Ingebrigt Vik-vegen
Slusetevegen
Hardangerfjordvegen
Rokabrekka
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kvam herad

PLANOMTALE FOR:



Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138 mfl.

TUNET

Øystese, Kvam herad

Reguleringsplanen erstattar del av 123820100002- Reguleringsplan for Mikjelsflaten, gnr. 44, bnr. 620 mfl.

FORSLAGSSTILLAR: VARIG EIGEDOM AS

Kvam herad - PlanID
Kvam herad - Arkivsaknr:

PLANFRAM

Framlegg til regulering inkl. risiko-
Prosjektnummeret er 2245.

GEOPLAN AS
Analyse | Arealplanlegging

Reguleringsplanen er vedteken av Kvam heradstyre 18.06.13

Planomtalen føreligg slik den vart levert til Kvam herad som del av planforslaget

INNHALDSLISTE

1.0 FØREMÅL 3
2.0 PLANSTATUS 5
3.0 OPPSTART 8
4.0 PLANSKILDRING - OMTALE 11
5.0 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS) 22

Vedlegg:

1 Plankart
2 Føresegner
3 Kunngjering av oppstart av planarbeid
4 Innspel frå dei faste høyringsinstansane
5 Innspel frå partane
6 Referat frå oppstartsmøte

1.0 FØREMÅL

1.1 Føremål med reguleringa

Føremål med reguleringsplanen er å leggja til rette for senterfunksjonar i Øystese sentrum. Reguleringsplanen gjeld eksisterande utbygd område for forretning og kontor der parkering er etablert innafor området. I områda kan det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreiast dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Kabuso og Ingebrikt Vik museum med parkanlegg er etablert innafor området.

Føremålet med reguleringsendringa er å opna for å innreia dei øvste plana på Tunet (44/138) til bustad. Når/om treningssenteret i Tunet får nye lokale, ønskjer Varig Eigedom AS at dei skal ha høve til å innreia desse lokala til sentrumsbustader. Varig Eigedom AS presiserer at så lenge som treningssenteret ønskjer å ha lokaliteten sin i Tunet senter, vil det ikkje bli sett i gang noko form for bustadarbeid. Bustadane vil vera svært godt eigna for folk som ønskjer nær og god tilkomst til kjøpesenteret Tunet.

I framlegget til reguleringsendring er gjeldande regulering til «forretning/kontor» delt opp. 44/138 har fått føremålet «bustad/forretning/kontor» og restareala som ikkje er eigna til bygging, har fått føremål i samsvar med dagens bruk (parkering/gatetun).

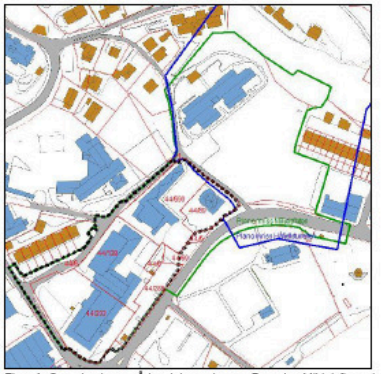
Kvam herad har problematisert parkeringstilhøva. Framleggsstillar kan ikkje sjå at ei omdisponering av dei øvste plana i Tunet frå treningssenter til bustader, vil endra behovet for tal på parkeringsplassar. Ein kan derimot sjå at bruksendringa kan påverka når på døgnet parkeringsplassane vert brukte. Ved å fjerna treningssenteret vil parkeringsbehovet i opningstida på kjøpesenteret sannsynlegvis gå ned. Men det er få parkeringsplassar i direkte tilknyting til Tunet etter at Kabuso kom til. Framleggsstillar har difor valt å leggja til rette for seks nye parkeringsplassar bak Tunet. Trafikksituasjonen i området er kompleks. Framleggsstillar har derfor teke av privat grunn for å sikra offentleg fortau bak Tunet. Trafikktilhøva lokalt bak Tunet vil såleis verta meir oversiktlege og tryggare for alle trafikantar. Gang- og sykkelvegen som i dag er hovudtilkomst til omsorgsbustadene på Mikjelsflaten, har framleggsstillar ikkje endra på, då Mikjelsflaten skal få ny tilkomst med parkering i reguleringsplanen for Håfjellstunnelen som er under utarbeiding. Parkeringskapasiteten innanfor planområdet aukar frå 55 plassar i gjeldande plan, til 89 i framlegget.

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

1.2 Planområdet

Omsøkt planområde er på 13,9 daa og endringane gjeld i hovudsak eigedomane 44/138 (Tunet), 44/333 (Coop) og 44/6 (veg/Kvam Herad). 44/690 (Kabuso), 44/89 (Ingebrikt Vik museum), 44/69 (gangområde/Kvam Herad) og 44/285 (parkeringsområde/Kvam Herad) fell og innanfor området.

I utgangspunktet var avgrensinga av planområdet eigedomsgrensene til gnr. 44 bnr. 138. Kommunen ønskjer å gå inn og regulera resten av arealet som ikkje er med i reguleringsplanen for Håfjellstunnelen. Då får kommunen oppgradert heile reguleringsplanen for Mikjelsflaten. Reguleringsplan for Håfjellstunnelen tar opp i seg avkøyrsel frå Fv 7, langs Kabuso, området for offentleg institusjon og parkering. Kommunen vil no regulera vegen til køyreveg og ikkje gangveg slik det er i dag. Framleggsstillar gjer ferdig planen for gnr. 44 bnr. 138, så fullfører administrasjonen det som står igjen i planen i etterkant. Viser til referat frå oppstartsmøte 19.12.11. Sjå og fig. under.



Figur 1: Omsøkt planområde stipla med svart. Reg.plan Mikjelsflaten i grønt, reg.plan Håfjellstunnelen i blått.

Framleggsstillar er Varig Eigedom AS | Maritastykket 9, 5730 Ulvik
Framlegg til reguleringsplane er utarbeidd av Geoplan AS | www.geoplan.no

2.0 PLANSTATUS

2.1 Kommuneplan for Kvam herad, vedteken 13.06.06

Omsøkt reguleringsplanområde har følgjande innhald i gjeldande kommuneplan:

- Offentleg bygning, noverande
- Forretning, noverande
- Hovudveg, framtidig
- Park/turveg, framtidig
- Gang-/sykkelveg, framtidig



Figur 2: Gjeldande Kommuneplan. Reguleringsplanområde Mikjelsflaten med blått omriss. Gnr 44, bnr 138 med rosa omriss.

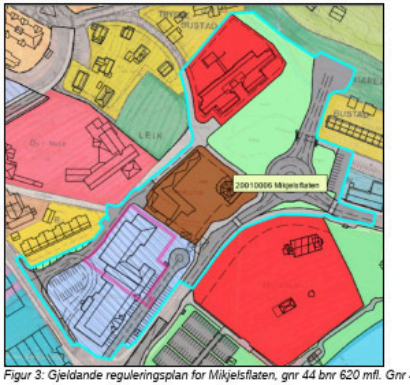
2.2 Gjeldande regulering

Reguleringsplan for Mikjelsflaten, gnr. 44 bnr. 620 m.fl. (20010006)
Planen vart vedteken 26.06.2001 og endra i 2004.

Omsøkt reguleringsplanområde har følgjande innhald i gjeldande reguleringsplan:

- Allmennyttig formål
- Forretning/kontor
- Køyreveg
- Parkbelte i industriområde
- Gangveg

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad



Figur 3: Gjeldande reguleringsplan for Mikjelsflaten, gnr 44 bnr 620 mfl. Gnr 44, bnr 138 markert med rosa omriss.

2.3 Tilgrensande reguleringsplanar

Reguleringsplan for Øystese sentrum, vedteken 21.03.1991.
Reguleringsplan for Øystesekaien, vedteken 13.04.2010.
Reguleringsplan for Øystese sentrum, vedteken 30.04.1985.

Reguleringsplan for Håfjellstunnelen (123820110013) har kunngjort oppstart og omfattar tunnelutløp og rundkøyring. Planområdet kan få små justeringar for å ta opp i seg nødvendig trafikkareal opp til omsorgsbustadene. Desse endringane blir så små at det ikkje vert nødvendig med ei ny kunngjering av reguleringsplan for Håfjellstunnelen.

2.4 Andre overordna føringar

Regionale føringar

- Rapport om Kartlegging og verdisetting av Naturtypar i Kvam, Kvam herad og Fylkesmannen i Hordaland 2009, MVA-rapport 2/2009

Fylkesplan

- Fylkesplan for Hordaland
- Fylkesdelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv
- Fylkesdelplan for kulturminne
- Klimaplan for Hordaland
- Regional plan for museum
- Fylkesstatistikk (http://statistikk.ivest.no/hf)
- Link til fylkesplanar:
  www.hordaland.no/Hordaland-fylkeskommune/planlegging/Regional-planlegging/Vedtekne-planar

Rikspolitiske retningsliner
- Barn og planlegging T-1/95
- Riks- og fylkesvegar T-1057
- Samordna areal og transportplanlegging T-5/93
- Utarbeiding av reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven T-1490
- Radon: Oversiktgransking gjort i Kvam herad av Statens strålevern.
- Energiforbruk: St.meld. nr.21 (2011-2012) Norsk klimapolitikk.
- NVE/CM Consulting AS – Flaumvurdering Øystese, 2007.

Konsekvensutgreiing
Regulering er i tråd med overordna plan og der er ikkje krav om konsekvensutgreiing jf. Forskrift om konsekvensutgreiing, www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20050401-0276.html
og Rettleiar til forskrift om konsekvensutgreiing, www.riksantikvaren.no/filestore/veileder1.pdf

Byggesak eller relevante saker
Del av reguleringsplan for Mikjelsflaten som vert endra i reguleringsplan for Håfjellstunnelen.

Rapportar og dokumentasjon
- "Barnetråkk". Rapport for dei områda som barnehagane nyttar og deira kvalitetar.- Eit forarbeid til kommuneplanen sin arealdel. Kvam herad 2002.
- Trafikksikringsplan for Kvam 2006- 2010, HST sak 051/06. Kvam herad 2006.
- Grønstrukturanalyse – området mellom Norheimsund og Øystese. Kvam herad 2007.
- Bergrunnsgeologisk kart, funne i kommuneplan for Kvam 1999 – 2003.

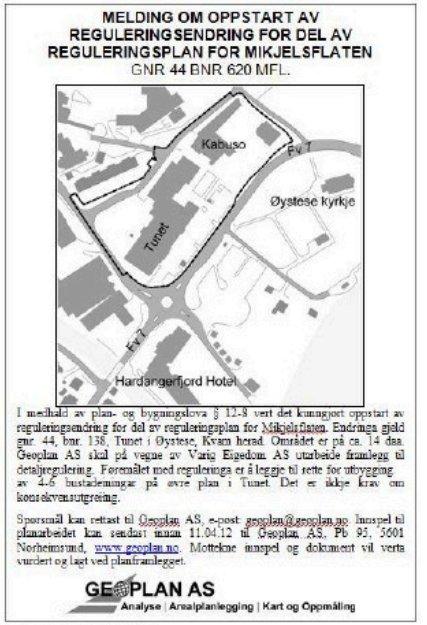
Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

3.0 OPPSTART

3.1 Oppstartsmøte, jf. Pbl. § 12-8
Det vart halde planavklaringsmøte med Kvam herad 19.12.2011 der Kvam herad gjorde greie for sine krav til plan og planarbeid. I møtet møtte Bjørn Vik og Heidi E. Ørjansen frå Kvam herad, Sigbjørn Øydvin frå Varig Eigedom AS og Solveig Valland for Geoplan AS. Sjå vedlagt referat.
Det er usikkert om oppstart av regulering kan tilrådast. Sak om premissavklaring skal leggjast fram for NPB-utvalet før ev. oppstart. Tiltakshavar ønskjer ei prinsippavklaring i NPB-utvalet.

3.2 Planprogram og konsekvensutgreiing
Planarbeidet er i strid med føremål i overordna kommuneplan. Bustadføremålet ligg ikkje inne i gjeldande reguleringsplan eller gjeldande kommuneplan. Det er ikkje stilt krav til planprogram jf. Pbl §§ 4-1 og 12-9 eller KU jf. Pbl. § 4-2 og KU forskrifta §§ 2-5.

3.3 Varsling oppstart regulering, jf. Pbl. § 12-8
Oppstart er kunngjort i Hordaland folkeblad 13.03.12. Lysinga har lege på Kvam herad si heimeside og Geoplan.no frå same dato. Partar og overordna høyringsinstansar vart varsla i brev sendt 08.03.12. Frist for innspel var sett til 11.04.12.



Figur 4: Lysing i HF 13.03.12.

Varsla høyringsinstansar:

- Kvam herad, Grovagjelet 16, 5600 Norheimsund.
- Hordaland fylkeskommune, v/regional utviklingsavd., Planseksjonen, 5020 Bergen.
- Fylkesmannen i Hordaland, v/miljøvernavd., Pb 7310 Bergen.
- Statens Vegvesen, Region vest, Askedalen 4, Leikanger.

Varsla eigar- og naboliste:

Gnr	Bnr	Eigedomen si adresse	Gnr	Bnr	Eigedomen si adresse
44	556	INGEBRIGT VIK-VEGEN 10, 5610 ØYSTESE	44	551	INGEBRIGT VIK-VEGEN 20, 5610 ØYSTESE
44	555	INGEBRIGT VIK-VEGEN 12, 5610 ØYSTESE	44	558	INGEBRIGT VIK-VEGEN 6, 5610 ØYSTESE
44	554	INGEBRIGT VIK-VEGEN 14, 5610 ØYSTESE	44	557	INGEBRIGT VIK-VEGEN 8, 5610 ØYSTESE
44	553	INGEBRIGT VIK-VEGEN 16, 5610 ØYSTESE	44	333	SJUSETEVEGEN 5, 5610 ØYSTESE
44	552	INGEBRIGT VIK-VEGEN 18, 5610 ØYSTESE	44	138	SJUSETEVEGEN 3, 5610 ØYSTESE

3.5 Etter kunngjering kom det inn følgjande innspel frå dei faste høyringsinstansane:

Dato:	Innsender:	Hovudpunkt i innspel:	Vurdering/kommentar
19.3.12	Statens vegvesen, region vest	Trygg og god trafikkavvikling til Fv 7 og 130. Ingen merknader no, atterhald om merknader under det offentlege ettersynet.	Reguleringa vil ha minimal påverknad på trafikken på Fv 7/130.
28.3.12	Kvam herad, planavdelinga v/juridisk rådgjevar	Notat frå oppstartsmøtet syner parkering på baksida (skrå- eller lukeparkering). Vegen er regulert til off. køyreveg og vert nytta til levering/henting av barnehage- og skulebarn. Smal veg, mjuke trafikantar går i vegbanen då det ikkje er fortau. Veg bak Kabuso er regulert til gangveg og vert nytta som køyre- og tilkomstveg til bustader og omsorgsbustad. Uoversiktleg og lite sikker trafikksituasjon m.o.t. skule og barnehage. KH ønskjer ikkje fleire bilar i området og ikkje p-plassar på baksida. Må finna anna stad til parkering.	I framlegget er fortauet langs Fv 130 er ført vidare mot Kabuso, og det er fortau med kantparkering langs vegen bak Kabuso. Dermed vert dei gående skilt frå biltrafikken, og trafikksituasjonen tryggare og meir oversiktleg. Det vert i denne samanheng oppretta 6 nye parkeringsplassar som kan tilhøyra bustadane i Tunet.
10.4.12	Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplan avdelinga (FYMA)	Legg til grunn at planarbeidet er i samsvar med overordna plan og ikkje i strid med nasjonale føringar. Viser til merknader på temasida om planlegging (fmho.no/planlegging). Viser særleg til delane om "Oppstart" og "Detaljeringsnivå i reguleringsplanar" og ventar at signala i dokumentet vert lagt til grunn. Endra arealbruk skal vurderast m.o.t. naturmangfaldslova §§ 7-12. Gjer merksam på at ROS-analysen må vera i tråd med TEK 10, og sjå på evt. endra risiko.	Reguleringa vil ha minimal påverknad på naturmangfald og endring i risiko.
26.6.12	Hordaland Fylkes-kommune, seksj. kulturminnevern og museum	Kom inn etter svarfrist. Generelt skeptiske til planlegging i strid med overordna plan. Ikkje kjende freda kulturminne/SEFRAK i deira arkiv. Ingen merknader no.	Reguleringa vil ikkje ha innverknad på freda kulturminne/SEFRAK.

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

3.6 Etter kunngjering kom det inn følgjande innspel frå partane:

Dato:	Innsender:	Samandrag/hovudpunkt i innspel:	Vurdering/kommentar
13.3.12	Ingebrigt Vik-vegen 20, Even Tjosaas.	Har tatt et jafs av min hage. Like klok etter samtale med S. Valland. Det gjaldt noe med parkeringsplassen. Protesterer på planen som gjelder min eiendom.	Ein liten del av eigedomen ligg innafor regulerings-planen. Veg og fortau som er vist i framlegget, er allereie bygd og vert ikkje endra.

PS! Innspela til planarbeidet er referert i grove trekk. Kopi av innspela er lagt ved.

4.0 PLANSKILDRING - OMTALE

4.1 Konsept/grep

Føremål

Føremålet med reguleringsendringa er å leggja til rette for utbygging av 4-6 bustadeiningar på øvre plan i Tunet (44/138), der det i dag er treningssenter. Reguleringsarbeidet tek sikte på å endra arealbruken frå forretning/kontor til bustad/forretning/kontor.

Føremål med reguleringsplanen er å leggja til rette for senterfunksjonar i Øystese sentrum. Reguleringsplanen gjeld eksisterande utbygd område for forretning og kontor der parkering er etablert innafor området. I områda kan det etablerast bustad/forretningar og/eller kontor. Lokale for sosiale og kulturelle føremål, servering og/eller mindre verkstader kan innreiast dersom det etter heradet sitt skjønn ikkje medfører ulempe for omgjevnadene. Kabuso og Ingebrikt Vik museum med parkanlegg er etablert innafor området.

Endringa av reguleringsplan for Tunet er underlagt ny plan- og bygningslov som har ny oppbygging av føremål og måten reguleringskartet teknisk vert laga på (SOSI-versjon 4.3). Difor har framlegget til regulering endra føremålsnamn/-kodar og reglar, men desse svarer i størst mogleg grad til dei eksisterande i reguleringsplanen for Mikjelsflaten.

Planområde

Omsøkt planområde er på 13,9 daa og endringane gjeld i hovudsak eigedomane 44/138 (Tunet), 44/333 (Coop) og 44/6 (KH). 44/690 (Kabuso), 44/89 (Ingebrikt Vik museum), 44/69 (KH) og 44/285 (KH) fell og innafor området.

I utgangspunktet var avgrensinga av planområdet eigedomsgrensene til gnr. 44 bnr. 138. Kommunen ønskjer å gå inn og regulera resten av arealet som ikkje er med i reguleringsplanen for Håfjellstunnelen. Då får kommunen oppgradert heile reguleringsplanen for Mikjelsflaten. Reguleringsplan for Håfjellstunnelen tar opp i seg avkøyrsel frå Fv 7, langs Kabuso, til området for offentleg institusjon og parkering. Kommunen vil no regulera vegen til køyreveg og ikkje gangveg slik det er i dag. Framleggsstillar gjer ferdig planen for gnr. 44 bnr. 138, så fullfører administrasjonen det som står igjen i planen i etterkant. Viser til referat frå oppstartsmøte 19.12.11 og til kart under punkt 1.2 planområde lenger framme i omtalen.

Arealoversikt reguleringsplan

Føremål	daa reguleringsframlegg	daa samla
Bygg og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)		
A - annan offentleg eller privat tenesteyting - kulturbygg/museum	3,84	
B/F/K - bustad, forretning, kontor.	2,65	
F/K - forretning, kontor	3,25	9,74
Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)		
Køyreveg	2,44	
Fortau	0,39	
Gatetun	0,47	
Gang- og sykkelveg	0,2	
Annan veggrunn, grøntareal	0,17	
Parkeringsplassar	0,51	4,18
Samla areal	13,92	13,92

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

4.2 Tema for utgreiing i planarbeidet.

Tema utgreia under samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i oppstartsmøtet 19.12.11. Oppsettet av tema svarer til kommunen si sjekkliste for innlevering av planframlegg.

4.2.1 ☐ Naturgrunnlag:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Grunntilhøve (området som byggegrunn)	Ingen kjende utfordringar. Viser elles til 4.2.16	x
Hellingsgrad		x
Vegetasjon		x
Topografi		x
Geologiske resursar		x
Klima/soltilhøve		x
Andre viktige opplysningar m.o.t. naturgrunnlag		x

4.2.2 ☒ Tal bustader/busette/ befolkningssamansetnad:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Talet på bustader	Planlegg 4-6 bustadeiningar	
Bustadtypar	Leilegheiter.	
Tal busette og alderssamansetting	1850 innbyggjarar registrerte i Øystese og såleis knytte til senteret. Det er ikkje andre bustader innafor reguleringsområdet.	

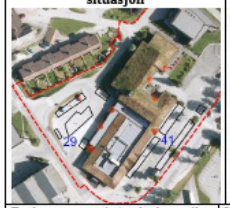
4.2.3 ☒ Næring/handel/industri/ kontorfunksjonar:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Type handel/næring/ industri/kontor	Noverande aktivitet i reguleringsområdet er kjøpesenter, bank/minibank, restaurant, kontor og treningsstudio. På nabotomtene ligg Kulturhuset Kabuso og Ingebrikt Vik museum med parkanlegg.	
Senterstruktur	Dette er det viktigaste senterområdet i Øystese.	
Retningsliner for etablering og utviding av kjøpesenter	Ikkje ønskje om nyetablering	x
Storleik, m.a. for å avklara om tiltaket utløyser krav om KU	Ikkje krav om KU	x

4.2.4 ☒ Veg-/trafikksituasjon, tilkomst/avkøyrsle:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Trafikkmengd (ÅDT), type trafikk	Mykje trafikk i heile området. Varelevering og parkering i opningstidene til senteret, bringing/henting av barn til skule/barnehage, tilkomst til bustader, omsorgsbustadene og Kabuso. Drosjehaldeplass. Ved omregulering frå treningssenter til leilegheiter, vil utskiftinga av bilar gjennom dagen sannsynlegvis gå ned, og ein kan rekna med ein liten nedgang i trafikkmengda.	

Trong for fortau og/eller gang-/sykkelveg	Eksisterande fortau langs Fv 130 og langs Fv 7 (utanfor planområdet). Ved å føra vidare fortauet frå Fv 130 langs Ingebrigt Vik-vegen mot Kabuso, vil ein få skilt harde og mjuke trafikantar, og tryggleiken og tilkomsten til skulen/barnehagen verta betra. I den delen av vegen som går bak Kabuso, vert eksisterande gangveg nytta som køyreveg og tilkomstveg for omsorgs-bustadane. Reguleringsplan for Håfjellstunnelen legg opp til ny tilkomst til omsorgsbustadane frå Fv 7. På den måten får ein fjerna biltrafikken frå gangvegen, og tryggleiken vert betra i heile Ingebrigt Vik-vegen.	
Vegstandard, vegbreidd, kurvatur, stigningsgrad	Framleggsstillar har i størst mogleg grad kopiert formål og liner i gjeldande regulering inn i nytt framlegg. Ingebrigt Vik-vegen bak Tunet (44/138) er regulert som gate med fartsgrense 30, to køyrefelt. I reguleringsendringa vert det tilføydd kantparkering og fortau på ei side. Breidde køyrefelt 2,75 m, skulder 0,5 m, kantparkering 1,75 m, kantsteinklaring 0,25 m og fortau 2,5 m (jf. Statens vegvesen Handbok 017, B2 Gateutforming). Langs den delen av vegen som går frå krysset ved Fv 130 til utkøyringa frå parkeringsplassen bak Coop (44/333), vil det vera fortau men ikkje kantparkering.	
Kryss og avkøyrsle, dimensjonering og frisikt	Ingen endringar på kryss. Det er lagt inn frisiktsone på avkøyring til Ingebrikt Vik-vegen frå parkeringsplassen bak Tunet og Coop.	
Dimensjonerande fartsgrense	Fv 130 og Ingebrigt Vik-vegen: 30 km/t.	
Byggjegrense	Inga endring.	x
Universell utforming og tilgjenge	Inga endring. Det er sett av to plassar til HK-parkering i området. Varelevering er dimensjonert for lastebil i tråd med gjeldande regulering.	
Rekkjefølgjekrav	Framleggsstillar foreslår at det vert innført rekkjefølgjekrav for den delen av fortauet som ligg på hans tomt, ved omdisponering frå treningssenter til bustadformål i dei øvste plana på Tunet.	
Utbyggings- og vedlikehaldsavtale	Framleggsstillar foreslår at det vert laga utbyggingsavtale for bygging og vedlikehald av fortau mellom Kvam herad og grunneigar, jf. PBL § 17.3.	

4.2.5 ☒ Trafikktryggleik og tilgjenge:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Skule og barnehage	Ingebrigt Vik-vegen bak Tunet er regulert til offentleg køyreveg og vert brukt som tilkomstveg til barnehage- og skule. Det er laga eigen avleverings- og hentelomme i tilknyting til skulen på motsett side av skuleplassen, så vegen skal i teorien ikkje nyttast til avlevering og henting av born på skulen (jf. trafikksikringsplan for Kvam). Barnehagen skal flyttast så snart ein får betre lokale å drive barnehage i. Mjuke trafikantar går i vegbanen på Ingebrikt Vik-vegen då det ikkje er fortau. Ved å laga fortau, vil ein kunna gå trygt på eine sida av vegen. Viser til 4.2.4.	
Leike- og opphaldsareal	Frå Tunet må ein kryssa Ingebrigt Vik-vegen for å komma til leikeområda på skulen.	
Grøntområde/friluftsområde/ friområde	Grøntområdet i Ingebrigt Vik-parken kan ein komma til utan å vera i kontakt med noko vegområde. Friområdet nedanfor omsorgsbustadene ligg på andre sida av regulert gangveg. Fleire fotgjengarfelt kryssar Fv 7 og gjev lett tilgjenge til fint park-/strandområde.	
Busshaldeplass	Under 50 m til haldeplassane ved Fv 7.	
Servicefunksjonar	Handlesenter, bensinstasjon, kafé/restaurant, hotell, bowling, bibliotek, bank, post i butikk, mm.	
Renovasjon	Eige inngjert område for dei som nyttar bygget i dag. Denne løysinga er tenkt vidareført.	
Utrykkingskøyretøy	Godt tilgjenge, inga endring.	
Rekkjefølgjekrav		x

4.2.6 ☒ Parkering:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er parkeringskapasiteten vurdert?	I dag er det dårleg kapasitet til både handlesenter, Kabuso og området elles, med mykje feilparkering og parkering utanfor oppmerkte felt. Nokre av dei eksisterande plassane er merka opp i strid med gjeldande plan, t.d. plassert delvis inn på vareleveringsområde. Kvam herad har på midlertidig dispensasjon fått løyve til å utvida parkeringsareal på friareal framfor omsorgsbustaden til totalt 400 m^2. Grunngjeving for søknaden er at trafikksituasjonen i området er uoversiktleg og lite trafikksikker i eit område der det både er skule og barnehage. Det er iverksett trafikkregulering mellom kl. 8 og 16, noko som har gjort parkering tryggare på skuleområde, men det er framleis tungvindt i leverings- og hentetidene til skulen og barnehagen. Kvam herad krev fleire parkeringsplassar i nærområdet til skulen og barnehagen. Utviding av parkeringsplassen skal vera midlertidig inntil barnehagen er lokalisert ein annan plass.	

	I gjeldande regulering er det sett av plass til 55 parkeringsplassar, men i dag er det merka opp 70 plassar. I framlegg til regulering er det totalt vist 89 plassar (sjå fig. under). To av desse er HK-parkering. I reguleringsområdet har me altså funne plass til 34 fleire plassar enn i gjeldande regulering. I tillegg er det vel 40 plassar til personbil og 5 til buss på nedsida av fylkesvegen, ca. 50 m vekke. Ved å omdisponera frå treningssenter til sentrumsbustader, vil sannsynlegvis trafikken gå ned på dei tidene av døgnet som treningssenteret no er i bruk. Sentrumsbustader vil ha større behov for langtidsparkering. Ved omdisponeringa ønskjer ein å byggja 6 nye p-plassar og øyremerka desse til bustadene. Viser elles til 4.2.4 og 4.2.5.	
Eksisterande situasjon	**Gjeldande regulering**	**Regulerings-framlegg**
		
Er det sett av min/maks krav til parkering?	I gjeldande plan er det krav til minimum 12 parkeringsplassar ved søknad om tiltak. Dette kravet vert ført vidare i framlegget. I framlegg til regulering er det opna for at ein ved nybygging eller ei stor hovudombygging, har høve til å leggja inn parkeringskjellar e.l. På 44/138 Tunet er det sett av 6 nye parkeringsplassar langs Ingebrigt Vik-vegen. På eigedomen er det til saman vist 16 fleire plassar samanlikna med gjeldande reguleringsplan.	
Er parkeringskrava i samsvar med kommuneplanen sine krav?	Kommuneplanen har ikkje føresegner for parkeringsdekning.	x

4.2.7 ☐ Kollektivtrafikk:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Konsekvensar med omsyn til kollektivtrafikk?	Ingen endring.	x
Tilrettelegging for kollektivtrafikk?	Ingen endring.	x
Universell utforming og tilgjenge?	Ingen endring.	x

4.2.8 ☒ Støy/forureining:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Støy frå eksisterande og planlagde tiltak(vegtrafikkstøy m.m.)	Statens vegvesen har gjort støymålingar langs Fv 7. Det er lagt inn støysoner i reguleringskart og det er knytt føresegner til desse. Raud sone har støynivå L_{den} 65 dB, gul sone har støynivå L_{den} 55 dB	

Forureina grunn	Ikkje kjend	x
Luftforureining frå eksisterande og planlagde tiltak	Ikkje kjend	x
Fare for ureining av drikkevasskjelde	Ikkje kjend	x

4.2.9 ☐ Skule/barnehage:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Avstand/tilgjenge til skule og skulekapasitet	I lokalmiljøet	x
Avstand/tilgjenge til barnehage og barnehagekapasitet	I lokalmiljøet	x
Avstand/tilgjenge til andre offentlege og private servicefunksjonar	Mange av sentrumsfunksjonane ligg i same bygg. Bygget er universelt utforma og det er heis.	x

4.2.10 ☒ Born og unge sine interesser i planområdet:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er området kartlagt med omsyn på eksisterande bruk som leike- og opphaldsareal?	Det er ikkje spesielt lagt til rette for born og unge i dag. Born og unge kan likevel ha stor glede av skulpturpark, kulturhuset Kabuso, Ingebrikt Vik museum og kjøpesenter. Tunet er ein viktig møteplass for unge og gamle i bygda. Områda rundt er registrert i "Barnetråkk", men endringa vil ikkje verka inn på desse.	
Er erstatningsareal avsett dersom eksisterande leike- og opphaldsareal går tapt?		x

4.2.11 ☒ Leike- og opphaldsareal:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Storleik og avstand til ulike typar leike- og opphaldsareal	Sentrum i Øystese har store park- og strandanlegg. Det er 50-100 m til barnehage, skule og offentleg leikeområde med totalt over 6 daa areal. 100-200 m til fint park-/strandområde. Krav til område leikeplass er tilfredstilt i nærområdet.	
Utforming og kvalitet med omsyn til soltilhøve. Vindskjerming, hellingsgrad	Godt tilrettelagd på alle punkt.	
Trafikktryggleik	Områda på skulen/barnehagen er trygge, men ein må kryssa Ingebrigt Vik-vegen for å komma til. Nærleikeområdet er på dei fleste kantar avgrensa av gatetun og gangareal mellom bygningar.	
Universell utforming og tilgjenge	God utforming og lett tilgjenge til området til skulen/barnehagen.	
Kan brukast i alle årstider	Ja	
Rekkjefølgjekrav	Ved omdisponering til bustad er det framlegg om å setja av krav til minimum 200 m^2 nærleikeplass på eigedomen.	

4.2.12 ☐ Landskap:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Omfattar planforslaget kulturlandskap med høg verdi?	Nei	x
Omfattar planforslaget grense mellom by/tettstad og landbruk?	Nei	x
Er den landskapsmessige verknaden av planen vurdert?	Ja – ingen endringar	x

4.2.13 ☒ Estetikk:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Utforming og byggehøgder i høve til terreng og landskap, nær- og fjernverknad er vurdert	Byggehøgd mangla i gjeldande regulering. Det er derfor sett byggehøgd i reguleringsendringa som samsvarer nokolunde med dagens bygningar. Byggehøgd er sett til maksimum kote 17, 5. Byggehøgd er sett med tanke på at det skal vera mogleg med bygningar som går over tre plan. Heishus og takopppbygg for ventilasjon kan vera inntil 3 meter høgare enn maksimum byggjehøgd. Slike takoppbygg skal vera tilbaketrekte og utgjera maksimum 15 % av bygget sin grunnflate. Dei skal ha ei arkitektonisk utforming slik at dei utgjer ein del av bygget sitt heile.	
Konsekvensar for høgdedrag og landskapssilhuettar vurdert	Inga endring	x
Nær- og fjernverknader av tiltaket/utbygginga si plassering til eksisterande omgivnader er vurdert	I gjeldande føresegner stå det at utvendig fargebruk skal byggjemeldast. I tillegg er det føydd til ei setning om estetikk i nytt framlegg til føresegner: «Alle bygg og installasjonar skal ha ei god utforming med høg arkitektonisk kvalitet og varige material. Material- og fargeval skal tilpassast lokalmiljøet. Utvendig fargebruk skal byggjemeldast. Fasade mot Fv7 er eksponert i Øystese sentrum og har identitetsskapande verdi. Dette skal ein visa særleg omsyn til ved utforming av alle fasadar som vender mot Fv 7.»	
Utnyttingsgrad, bygningsvolum, utbygningsform i høve til omgivnadane er vurdert	Gjeldande reguleringsplan har ikkje utnyttingsgrad. I framlegg til reguleringsendring er det derfor innført utnyttingsgrad som gjev rom for eksisterande bygningar. Byggjeområda rundt Tunet (B/F/K) og Coop (F/K) har fått maksimum 250 % BRA. Byggjeområde for Kabuso og Ingebrikt Vik museum har fått maksimum 150 % BRA.	

4.2.14 ☒ Omsyn til naboar:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Konsekvensane for naboane m.o.t. sol, utsikt, innsyn vurdert?	Ingen endringar m.o.t. sol og utsikt. Ved påbygging av svalgang for uteområde/inngang, kan ein tenkja seg ein liten auke i innsyn for rekkehusa bak reguleringsområdet.	

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

4.2.15 ☐ Friluftsliv/grøne interesser:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er planforslaget i konflikt med område av nasjonal/regional/ lokal verdi for friluftslivet?	Nei	x
Er planforslaget i konflikt med off. friluftsområde eller friområde?	Nei	x
Er planforslaget i konflikt allmenn fri ferdsel/ løyper/ stiar/markaområde?	Nei	x
Er det lagt til rette for samanhengande grønstruktur?	Ja	x
Er grønstrukturen lett tilgjengeleg for ålmenta?	Ja	x

4.2.16 ☐ Naturvern:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Biologisk mangfald?		x
Naturmangfaldslova?	Deler av området fell innafor avgrensinga til grønstrukturanalysen for området Øystese-Norheimsund, men har lave/ingen naturverdiar. Ingen registreringar i grøn plakat.	x
Viltområde/vilttrekk?	Uaktuelt	x
Gyteplassar/oppvekstområde/ kantsoner	Uaktuelt	x

4.2.17 ☐ Strandsone og vassdrag:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er tiltaket innanfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag?	Det er ca. 120 meter til sjø og ca. 60 meter til Øysteseelva.	x
Er tiltaket avklart i overordna plan?	Ja	x
Er det gjennomført kartlegging av strandsona eller sona langs vassdraget?	Ja. Det er gjort ein del kartlegging i samband med rullering av kommuneplanen og vurderingar rundt utbygging av Øysteseelva, jf NVE/CMC si flaumvurdering. Reguleringsendringa gjer ikkje om på flaumsituasjonen.	x

4.2.18 ☒ Kulturminne:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Automatisk freda kulturminne	Ingen registreringar på Askeladden. Området på Mikjelsflaten rundt omsorgsbustadene er registrert og grensar til planområdet. (id 97437, utgrave i samband med bygginga av eldrebustader.)	x
Vedtaksfreda kulturminne	Ingen.	x
Verneverdige bygningar og miljø	Ingen.	x
SEFRAK-registrerte bygningar (bygde før 1940)	Øystese barneskule grensar til planområdet (id 12380008100). Elles ingen.	x

4.2.19 ☒ Energiløysingar:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Energiforsyning	Gjeldande regulering har ikkje spesielle krav. Framlegg til reguleringsendring har ikkje tilført spesielle krav, så det er rammene gjeve i teknisk forskrift som gjeld.	
Energibruk	Gjeldande regulering har ikkje spesielle krav. Framlegg til reguleringsendring har ikkje tilført spesielle krav, så det er rammene gjeve i teknisk forskrift som gjeld.	
Bruk av fornybar energi	Gjeldande regulering har ikkje spesielle krav. Framlegg til reguleringsendring har ikkje tilført spesielle krav, så det er rammene gjeve i teknisk forskrift som gjeld.	
Vassboren varme	Gjeldande regulering har ikkje spesielle krav. Framlegg til reguleringsendring har ikkje tilført spesielle krav, så det er rammene gjeve i teknisk forskrift som gjeld.	
Klimatilhøve	Gjeldande regulering har ikkje spesielle krav. Framlegg til reguleringsendring har ikkje tilført spesielle krav, så det er rammene gjeve i teknisk forskrift som gjeld.	

4.2.20 ☒ Vatn, avløp og overvatnshandtering:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Vassforsyning	Inga endring.	
Avlaupsløysing	Inga endring.	
Handtering av overvatn	Inga endring.	
Sløkkjevatn	Inga endring.	

4.2.21 ☒ Renovasjon:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Miljøstasjon/henteplass for avfall	Renovasjon er løyst i dag med eit eige inngjert område for dei som nyttar bygget. Denne løysinga er tenkt vidareført.	

4.2.22 ☐ Landbruk/jordvern:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Omdisponering av landbruksareal	Nei	x
Arealtap/arrondering og drift for landbrukseigedomane		x
Langsiktig produksjonspotensiale for landbruksareala		x
Konsekvensar og evt. miljø-messige ulemper for tilgrensande landbruksareal som kan medføra restriksjonar på drifta		x
Avveging mellom omsyn til jordvern i høve til andre samfunnsinteresser		x

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

4.2.23 ☒ Helse, miljø og tryggleik:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Miljøkvalitet i jord, vatn og luft	Områda rundt Øystese har lav risiko for forhøga radonkonsentrasjonar, då mindre enn 5 % av målingane er over 200 Bq/m^3, jf. rapport om kartlegging av radon i Kvam, 2003.	
Oppleving, rekreasjon og fysisk aktivitet	Innafor planområdet ligg eit av Øystese sentrum sine viktigaste møtepunkt, det er kjøpesenter, kulturhus og museum. Området gjev rom for Siderfestivalen ol. Omsøkte endringar vil ikkje påverka senterfunksjonane nemneverdig.	
Samfunnstryggleik		x

4.2.24 ☒ Økonomiske konsekvensar for kommunen:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Medfører tiltaket kommunal overtaking av vegar?	Fortau langs Ingebrikt Vik-vegen bør verta kommunalt.	
Medfører tiltaket kommunal overtaking av va-anlegg?	Nei	
Medfører tiltaket trong for opprusting eller nyanlegg av kommunal infrastruktur utanfor planområdet?	Kommunen ønskjer å gå inn og regulere resten av arealet som ikkje er med i reguleringsplanen for Håfjellstunnelen. Denne tar opp i seg avkøyrsel til Mikkjelsflaten omsorgsbustader.	
Er det sett rekkjefølgjekrav for gjennomføring av infrastrukturtiltak?	Det er sett rekkjefølgjekrav knytt til omdisponering til bustad i byggjeområde for B/F/K. Kravet gjeld 6 parkeringsplassar og fortau langs Ingebrikt Vik-vegen og krav om å leggja til rette for nærleikeplass på byggjeområdet.	

4.2.25 ☐ Eigedomsinngrep:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er eigedomstilhøva kartlagt?	Ja	x
Medfører planen inngrep på andre sin eigedom?	Ja, det er regulert inn fortau langs kommunal veg som delvis går inn på privat eigedom 44/333 (Coop).	x
Er det inngått avtale i samband med inngrepa?	Nei	x

4.2.26 ☒ Universell utforming:	Vurderingar og dokumentasjon med omsyn til:	Kryss om uakt.
Er planforslaget vurdert og dokumentert med omsyn til universell utforming og tilgjenge? (Bygningar, varige konstruksjonar og anlegg/uterom)	Det er heis i bygget og fleire parkeringsplassar utforma etter tilrådingane frå Norges Handikapforbund. Med tilgjenge frå fleire kantar og kort veg frå parkering til inngang, vil leilegheitene kunna eigna seg svært godt for universell utforming. Kort avstand til alle servicetilboda i sentrum, varierte turområde og gode møteplassar både innan- og utandørs.	

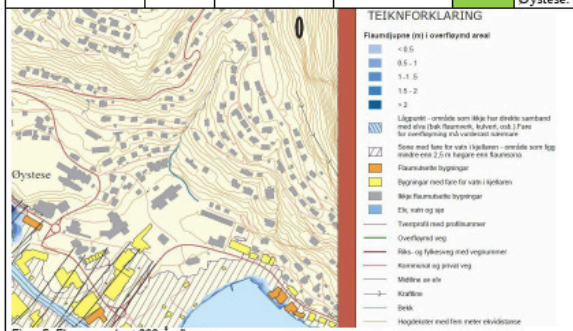
4.2.27 ☒ Risiko og sårbarheit: ROS-analyse jf. pbl. § 4-3		
Hending/situasjon:	**Konklusjonar frå vurderingar i ROS og krav til tiltak i reguleringsplanen:**	**Konsekvens/ sannsynlegheit**
Radon	Det er ikkje sannsynleg at det er radon i grunnen. Grunna alvorleg helsefare knytt til radon er det krav om undersøkingar ved bygging eller førebyggjande bygningsmessige tiltak. Bygning skal prosjekterast og utførast med radonførebyggjande tiltak slik at innstrauming av radon frå grunnen vert avgrensa, jf. TEK § 13-5. Radon. Dette er teke med i føresegnene.	4
Kulturminne	Ingen kjende. Øystese barneskule grensar til planområdet (SEFRAK id 12380008100). Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd. Dette er teke med i føresegnene.	4
Fornminne	Ingen registreringar på Askeladden i planområdet. Området på Mikjelsflaten rundt omsorgsbustadene er registrert i Askeladden (id 97437) og vart utgrave i samband med bygginga av omsorgsbustadane. Om det kjem fram gjenstandar eller konstruksjonar i samband med graving, må arbeidet stansast og fylkeskonservatoren få melding slik at det kan gjennomførast gransking på staden, jf. Lov om kulturminne § 8, 2. ledd. Dette er teke med i føresegnene.	4
Støy	Trafikkstøy frå Fv 7 og Fv 130 vil i liten grad påverka byggjeområda. Omsynssoner for støy er vist i plankartet og teke med i føresegnene.	8

Endra regulering for del av Mikjelsflaten på gnr. 44, bnr. 138, mfl. Tunet, Øystese, Kvam herad

5.0 RISIKO- OG SÅRBARHEITSANALYSE (ROS)

ROS-analyse jf. pbl. § 4-3. Tema utgreia under samsvarer med lista over viktige tema for utgreiing i planarbeidet som vart kryssa av i planavklaringsmøte. Oppsettet av tema svarer til miljøverndepartementet sin rettleiar for utarbeidinga av reguleringsplanar etter plan og bygningsloven. Viser til
www.dsbinfo.no/DSBno/2011/Tema/temasamfunnssikkerhetareal/

5.1 I noverande situasjon i planområde er det fare med omsyn til:

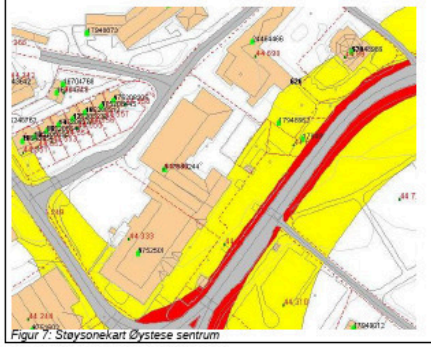
Hending/situasjon:	Aktuelt?	Sannsynleg:	Konsekvens:	Risiko:	Kommentar/ Tiltak
Flaum og eller springflod	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Betydelig/ kritisk: 3	3	Planområdet ligg innanfor flaumsona for Øysteseelva med fare for vatn i kjellaren, dvs. område som ligg mindre enn 2,5 m høgare enn flaumsona (sjå fig). Krav om avbøtande tiltak er gjeve i føresegnene. Viser til NVE/CMC si flaumkartlegging for Øystese.
 *Figur 5: Flaumsonekart 200-årsflaum*					
Ras/skred (stein, jord, leire, snø)	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ein viss fare: 2	2	Aksemdskart for snøskred viser eit utløpsområde så vidt innanfor planområdet nedanfor omsorgs-bustadene (sjå fig.) Ingen funn for stein/jord/leire innanfor planområdet. Viser til http://skredatlas.nve.no



Figur 6: Utløpsområde snøskred

Skrentar og stup	Nei	-	-	-	Ingen skrentar/stup innanfor planområdet.
Radon	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Alvorleg/farleg: 4	4	Oversiktgranskinga gjort i Kvam herad av Statens strålevern konkluderer som folgjer: "Områdene rundt Øystese, Norheim-sund og Tørvikbygd har lav sannsynlighet for forhøyde radon-konsentrasjoner (grønne områder)". Viser til strålevernrapport *RaMAP* 2003:9 www.nrpa.no/dav/371e0917c6.pdf
Forureina grunn	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Ikkje kjennskap til forureining. Viser til www.miljostatus.no
Vind	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Ikkje vindutsett område.
Industri/verksemder med fare for brann/eksplosjon	Nei	-	-	-	Ingen kjende innanfor planområdet
Industri/verksemder med fare for utslepp av kjemikalium eller anna forureining	Nei	-	-	-	Ingen kjende innanfor planområdet
Lagring og transport av farleg gods	Nei	-	-	-	Ingen kjende innanfor planområdet
Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar	Nei	-	-	-	Uaktuelt.
Biologisk mangfald	Nei	-	-	-	Uaktuelt.
Kulturminne	Nei	-	-	-	Uaktuelt.

Fornminne	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Alvorleg/farleg: 4	4	Området på Mikjelsflaten rundt omsorgsbustadene er registrert og grensar til planområdet. (id 97437, utgrave i samband med bygginga av eldrebustader.)
Verna bygningar, anlegg og/eller område	-	-	-	-	Ingen.
Skade på vassdrag eller strandsone	Nei	-	-	-	Uaktuelt
Støy	Ja	Mykje sannsynleg/periodevis, lengre varigheit: 4	Mindre alvorleg/ein viss fare: 2	8	Noko trafikkstøy frå Fv 7 og Fv 130, men verkar ikkje inn på den delen av Tunet som er tenkt omregulert til leilegheiter. Viser til støysonekart for Øystese sentrum utarbeidd av Statens Vegvesen (sjå fig.)



Figur 7: Støysonekart Øystese sentrum

5.2 Etter utbygging i planområde er det fare med omsyn til

Hending/situasjon:	Aktuelt?	Sannsynleg:	Konsekvens:	Risiko:	Kommentar/ Tiltak
Flaum og eller springflod	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Betydelig/ kritisk: 3	3	Ingen endringar
Ras/skred (stein, jord, leire, snø)	Ja	Lite sannsynleg/ingen tilfelle: 1	Mindre alvorleg/ein viss fare: 2	2	Ingen endringar
Skrentar og stup	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Radon	Ja	Lite sannsynleg/ ingen tilfelle: 1	Alvorleg/farleg: 4	4	Ingen endringar

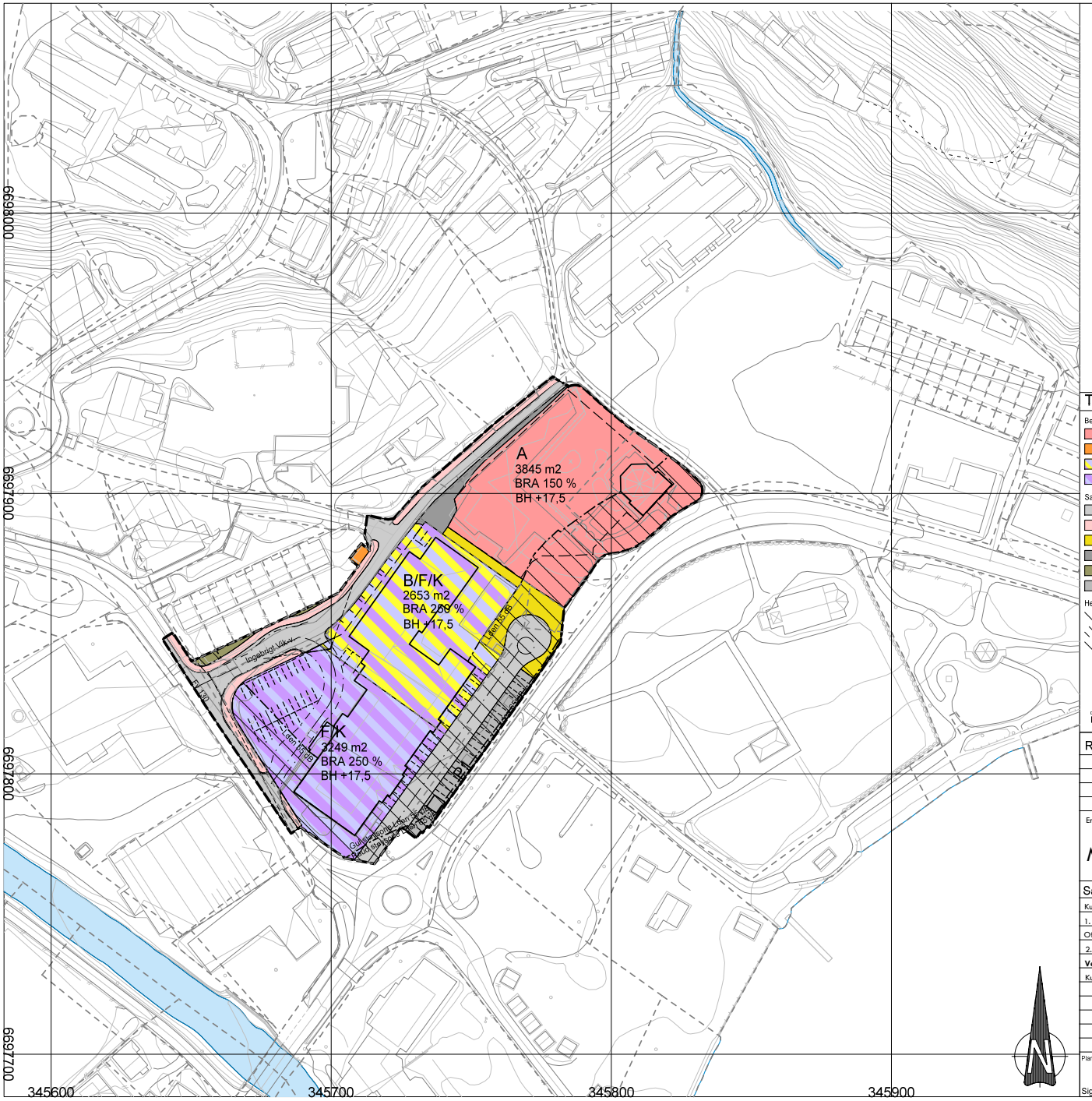
Forureina grunn	Nei	Lite sannsynleg/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Ingen endringar
Vind	Ja	Lite sannsynleg/ ingen tilfelle: 1	Ubetydelig: 1	1	Ingen endringar
Industri/verksemder med fare for brann/eksplosjon	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Industri/verksemder med fare for utslepp av kjemikalium eller anna forureining	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Lagring og transport av farleg gods	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Elektromagnetiske felt frå kraftleidningar	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Biologisk mangfald	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Kulturminne	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Fornminne	Ja	Lite sannsynleg/ ingen tilfelle: 1	Alvorleg/farleg: 4	4	Ingen endringar
Verna bygningar, anlegg og/eller område	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Skade på vassdrag eller strandsone	Nei	-	-	-	Ingen endringar
Støy	Ja	Mykje sannsynleg/ periodevis, lengre varigheit: 4	Mindre alvorleg/ ein viss fare: 2	8	Ingen endringar
Spesielle hendingar i samband med gjennomføring av planlagde tiltak	Nei	-	-		Ingen kjende

5.3 Forklaring til risiko- og sårbarheitsanalyse:

Raud indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må setjast i verk for å redusere denne til gul eller grøn. Gult indikerer risiko som bør vurderast med omsyn til tiltak som reduserer risikoen. Grønt indikerer akseptabel risiko.

Konsekvens: ***Sannsynlegheit***:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorleg/ein viss fare	3. Betydelig/kritisk	4. Alvorleg/ farleg	5. Svært alvorleg/katastrofalt
5. Svært sannsynleg/kontinuerleg	5	10	15	20	25
4. Mykje sannsynleg/periodevis, lengre varigheit	4	8	12	16	20
3. Sannsynleg/fleire enkelttilfelle	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynleg/kjenner tilfelle	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynleg/ingen tilfelle	1	2	3	4	5

Hendingar i raude felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikkje akseptabelt
Hendingar i gule felt: Tiltak må vurderast.
Hendingar i grøne felt: Ikkje signifikant risiko, men risikoreduserande tiltak kan vurderast.
Tiltak som reduserer risiko skal vurderast først. Om dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vert tiltak som avgrensar konsekvensane vurdert.


A
3845 m2
BRA 150 %
BH +17,5
B/F/K
2653 m2
BRA 269 %
BH +17,5
F/K
3249 m2
BRA 250 %
BH +17,5
Ingebrigt Vikøy
Gatetun
Gatetun
Gatetun

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Hardanger

Grova 10, 5600 NORHEIMSUND

Vi hjelper deg å selge hus, hytte, småbruk, landbruk, tomt eller nybygg i områdene i og rundt Hardanger, Kvamskogen, Ullensvang og Kvinnherad. Den unike geografien i Hardanger gjør at vi kan gi verdivurdering og selge boliger både ved fjorden i Øystese og Odda og høyere opp som på Kvamskogen og Hardangervidda.

Vårt meglerkontor er sentralt plassert i Norheimsund i Kvam. Med vår store utstilling og unike profilering mot handlegaten er vi et naturlig stoppested for alle på boligjakt i Hardanger og Kvamskogen.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/hardanger

941 43 236

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 37-0004/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sjusetevegen 3 5610 ØYSTESE

Betegnelse: Gnr 44, bnr 138, snr 7 (ideell andel 1/1) i Kvam kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no